

**SATZUNG der Gemeinde Seeg  
für den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet „Hitzleried- Aufm  
Siegler und Kinderspielplatz“  
vom 09.10.2007**

Die Gemeinde Seeg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.2006 (GVBl. S. 975) folgende Satzung:

**§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das oben genannte Gebiet gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 16.11.1982.

**§ 2 Art der baulichen Nutzung**

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung unterteilt festgesetzt als:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO im südlichen Geltungsbereich. Nur die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Ziffer 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und Ziffer 3 (Anlagen für Verwaltungen) werden Bestandteil des Bebauungsplanes. Für den gesamten Geltungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus auf maximal zwei Wohnungen begrenzt. Als Ausnahme können auch drei Wohnungen zulässig sein, wenn nachweislich auf Dauer sichergestellt ist, dass davon eine Wohnung vom Eigentümer und die beiden anderen Wohnungen ausschließlich als Ferienwohnungen für laufend wechselnde Belegung durch Feriengäste genutzt werden; alternativ kann dabei eine Ferienwohnung auch als Einliegerwohnung genutzt werden.

2. Für das Gebiet des Geltungsbereiches wird gemäß § 22 BauGB festgesetzt, dass die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG) von Wohnungserbbaurecht oder Teilerbbaurecht (§ 30 WEG) und von Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) der Genehmigung unterliegt.

**§ 3 Maß der baulichen Nutzung**

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschößzahlen mit den zulässigen Wandhöhen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschößflächenzahlen (GFZ) bestimmt. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstwerte.
2. Die zulässige Zahl der Vollgeschoße wird auf II festgesetzt mit folgenden Ergänzungen: Auf Bauflächen mit der Geschößbezeichnung II U ist das zweite Vollgeschoß nur als Untergeschoß zulässig. Bei der Geschößbezeichnung II D darf das 2. Vollgeschoß nur als Dachgeschoß ausgeführt werden. Sofern Wohnungen oder Aufenthaltsräume im Untergeschoß angeordnet werden, sind Art. 2 Abs. 4, Art. 45 Abs. 2 und Art. 47 Abs. 1 BayBO zu beachten.

#### **§ 4 Bauweise**

1. Im Bebauungsplan gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Im Bebauungsplan sind Flächen ausgewiesen, auf denen nur Einzelhäuser oder nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen. (Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.) Auf den mit MFH gekennzeichneten Plätzen können Mehrfamilienhäuser errichtet werden.
2. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt, die zwingend einzuhalten sind.
3. Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend vorgeschrieben. Wiederkehr und untergeordnete Quergiebel sind zulässig; sie sind mind. 30 cm vom Hauptdach abzusetzen. Die Musterentwürfe in Anlage 1 sind Bestandteil der Satzung

#### **§ 5 Größe der Baugrundstücke**

1. Baugrundstücke müssen mindestens 800 m<sup>2</sup> groß sein.
2. Als Ausnahme sind Baugrundstücke für Doppelhäuser mit mindestens 500 m<sup>2</sup> Größe zulässig.

#### **§ 6 Garagen und sonstige Nebengebäude**

1. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Nebengebäude dürfen nur innerhalb der bebaubaren Fläche errichtet werden, wobei kleine Nebengebäude bis 12 m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Grundstück auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden können; die Vorgartenbereiche sind jedoch freizuhalten
2. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen und Nebengebäude einen Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.
3. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig. Hierzu zählen nicht Garagen in Untergeschoßen bei Hanglage, wenn die Garagenzufahrt im Gefälle zur Straße angeordnet werden kann.
4. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden vorgeschrieben. Zur Grundstücksgrenze ist immer eine Abstandsfläche von mindestens 3,0 m Tiefe aus gestalterischen Gründen einzuhalten.
5. Garagen können in Massivbauweise oder als Holzkonstruktion errichtet werden.

#### **§ 7 Gestaltung der Gebäude**

1. Im Bebauungsplangebiet sind für Haupt- und Nebengebäude sowie für die Garagen sym. Satteldächer vorgeschrieben. Die zulässige Dachneigung beträgt 18 – 26°.
2. Die Dacheindeckung hat sowohl bei den Haupt-, Garagen- und Nebengebäuden mit Dachpfannen in roter bis brauner Farbe zu erfolgen.
3. Die höchstzulässige Wandhöhe beträgt bei eingeschossigen Gebäuden 3,20 m, bei Gebäuden mit 2 Normalgeschossen 5,90 m; das Maß der Wandhöhe bezieht sich auf die Flucht der Außenwand, gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Oberkante Fußpfette des Dachstuhles.
4. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 1,25 m bei eingeschossigen Gebäuden und bei Gebäuden mit Geschößzahlfestsetzung U + I; bis zu 0,50 m bei zweigeschossigen Gebäuden zugelassen. Garagen und Nebengebäude dürfen höchstens einen 0,35 m Kniestock aufweisen. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Decke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Innenkante der Umfassungsmauer.
5. Dachaufbauten wie Gaupen sind ab einer Dachneigung von mehr als 23 ° zulässig, soweit sie folgende Rahmenbedingungen einhalten: Gesamtmaß max. 1/3 der Gebäudelänge (von Giebel zu Giebel), Abstand zum First mind. 1 m (Höhe), zu den Giebelwänden mind. 2,50 m, Max. Höhe 1,10 m, gemessen von Oberkante Dachanschnitt bis Oberkante Sparren. Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
6. Der Dachüberstand beträgt bei Satteldächern an den Giebel- und Traufseiten 0,60 – 1,20 m.
7. Außenwände sind in Massivbauweise oder in Holzbauweise zu erstellen und in herkömmlicher handwerklicher Art glatt zu verputzen. Alternativ können auch Holzverkleidungen angebracht werden.

Für verputzte Mauerwerksflächen sind nur Kalk- oder Mineralfarben in gebrochenen Weißtönen oder sandigen Tönen zu verwenden.

Bei Holzverkleidungen der Fassade sind nur naturfarbene Anstriche (grau bis braun in verschiedenen Schattierungen) oder natur belassenes Holz zulässig.

8. Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen. Nicht rechteckige Balkone und Vorbauten sind gänzlich unzulässig. Balkone dürfen keine massiven Brüstungen oder Brüstungsteile aufweisen, sondern sind möglichst grazil auszuführen. Es sind nur rechteckige Erker zulässig.

9. Die Traufseite der Hauptgebäude muss mindestens 10 % länger sein als die Giebelseite.

10. Solar- oder Photovoltaikanlagen sind entweder integriert in die Dachfläche, auf dem Dach (bis max. 15 cm über Dachfläche), oder als Fassadenelemente in die Fassade integriert zulässig. Aufständungen auf dem Dach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung, oder Elemente, die mehr als 10 cm vor der Fassade oder in einem anderen Winkel zur Fassade stehen, sind gänzlich unzulässig. Von First und Dachrand ist ein Abstand von mind. 50 cm einzuhalten.

### **§ 8 Einfriedungen/Straßenraumgestaltung**

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen und am Ortsrand zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nur zulässig: Senkrecht oder waagrecht gestaltete Holzzäune mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Durchlaufende Beton- oder Steinsockel bis 0,15 m Höhe sind gestattet. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muß vor den Pfosten durchlaufen. Bretterzäune aus 3 waagrechten Bohlen, Mindestquerschnitt 16/4 cm, sonst wie oben beschrieben, sind ebenfalls zulässig.

2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführungen auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein.

3. Pfeiler für Gartentüren und Tore werden als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,0 m und in gleicher Höhe wie der Einfriedung zugelassen

4. Garageneinfahrten dürfen nicht eingefriedet werden.

### **§ 9 Aufschüttungen und Abgrabungen**

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.

2. Jedes Grundstück soll an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

3. Abgrabungen zur teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind im geringen Umfang zulässig. Die Abgrabung darf nicht auf der zur Straße zugewandten Seite erfolgen. Die maximale Fläche der Abgrabung darf 4 m Breite x 3 m Tiefe nicht überschreiten; die Maße beziehen sich auf Oberkante Gelände. Die Fenster im UG sind mit einer Brüstungshöhe von mindestens 1,30 m vom Rohfußboden auszuführen. Die Abgrabung ist mit einer mindestens 45° starken Neigung auszuführen. Flachere Abgrabungen sind unzulässig.

4. HINWEIS: Im Zusammenhang mit dem Bauantrag sind Höhenlagepläne vorzulegen, die als Grundlage für die Ansichten und Schnitte verwendet wurden. In den Grundrissen und Schnitten sind natürliches und geplantes Gelände einzutragen.

### **§ 10 Sichtdreiecke**

Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen sowie Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.

## § 11 Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, zu begrünen.
2. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische ähnliche Arten verwendet werden.
3. Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Gehölze müssen spätestens bis zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Soweit im Plan nicht vorgeschrieben, sind sie aus folgenden Arten auszuwählen:  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Linde (*Tilia cordata* od. *Platyphyllos*)  
Berg- Spitz- und Feldahorn (*Acer platanoides*, *pseudoplatanus*, *campestre*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Wilde Kirsche (*Prunus avium*)  
Birke (*Betula verrucosa*)  
Bergkiefer (*Pinus montana*)  
Für besonders gekennzeichnete private Grünflächen, vornehmlich am Ortsrand behält sich die Kreisverwaltungsbehörde Auflagen für die Bepflanzung vor. Bei unbebauten Grundstücken werden die Auflagen im Baugenehmigungsverfahren erteilt.

4. Die Bepflanzung der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen erfolgt im Einvernehmen mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege beim Landratsamt.

## § 12 Oberflächenwasser / Grundwasser

1. Oberflächenwasser und Regenwasser sind soweit als möglich auf eigenem Grund zu versickern. Das auf befestigten (versiegelten) Garagenzufahrten anfallende Oberflächenwasser ist auf eigenem Grund zu versickern.
2. Soweit eine Versickerung vor Ort möglich ist, darf anfallendes Hang- und Dränagenwasser nicht abgeleitet werden. Es wird empfohlen die Gebäude mit wasserdichten Wannen auszustatten, damit ein Eindringen des zur Versickerung gebrachten Wassers in die Untergeschosse ausgeschlossen wird.

## § 13 Mobilfunkanlagen

Das Betreiben und Errichten einer Mobilfunkanlage ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

## § 14 Inkrafttreten

1. Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
2. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 29.03.1984 außer Kraft.

Seeg, den 09.10.2007



Rinderle  
Bürgermeister